

**KAUF, oder MIETKAUF = möglich!!!**



Wohnbereich mit Blick zum Terrassenausgang

**Objektnummer: 15073**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,78
<b>Kaufpreis:</b>	329.998,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**











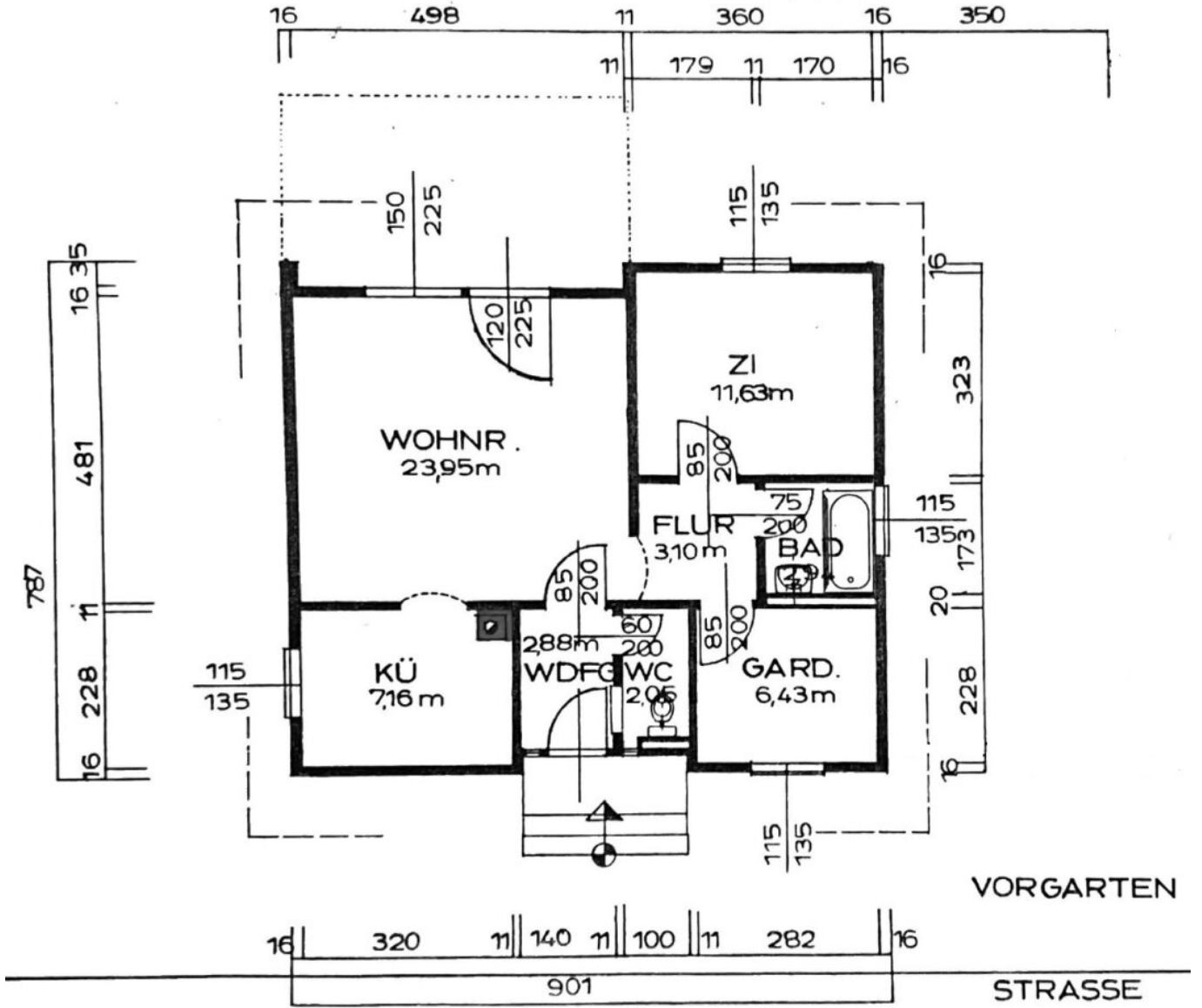




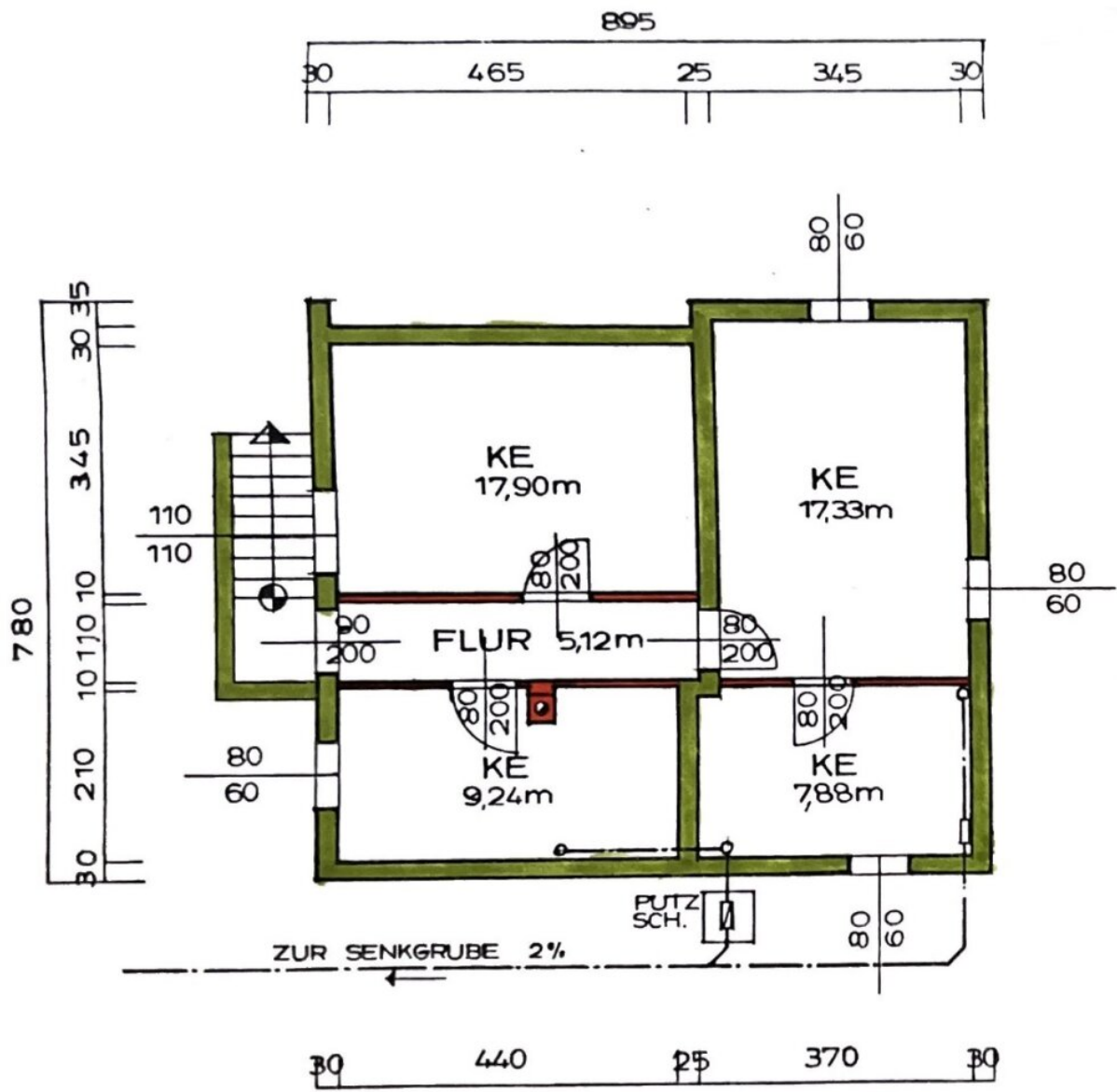




NUTZFL. 60,14 m<sup>2</sup>



KELLER



# Objektbeschreibung

## Zum Haus

Das **Einfamilienhaus** liegt in **Seyring**, eine **Katastralgemeinde** von **Gerasdorf** und ist **optimal** nach **Süden** ausgerichtet. Der **Eigengrund** ist **ca. 450,00 m<sup>2</sup>**. Die **Nutzfläche** des Hauses beträgt **ca. 129,00 m<sup>2</sup>** und hat **2,5 Zimmer**. Das **Haus** ist **komplett unterkellert**.

Das **Haus** kann „**sofort bezogen**“ werden. Die **Fenster** sind aus **Holz** und **2-fach** verglast. Im **Außenbereich** sind **Fensterläden** ebenfalls aus **Holz** montiert.

Die **Rollläden** bei den **Terrassenfenstern und-türen** sind **elektrisch bedienbar**. Die **Terrasse** hat eine **Größe** von **ca. 14,00 m<sup>2</sup>** und kann mit einer **Markise** beschattet werden.

Das **Erdgeschoss** beinhaltet – einen **Küchenraum, Essbereich, Wohnzimmer** mit **Kachelofen, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer, extra WC** und einen **Vorraum**.

In den **Nassräume** und in der **Küche** sind die **Böden** und die **Wände** mit **Fliesen** belegt. Im **Wohnbereich** und in den **Zimmern** ist ein **Holzparkettboden** verlegt.

## Mietkaufvariante

Das Einfamilienhaus kann käuflich erworben werden, oder mittels eines „Mietkaufes“.

Das bedeutet:

- Ein Finanzierungsbeitrag von EUR 30.000,00 ist zu hinterlegen.
- Das Haus muss innerhalb eines Jahres käuflich erworben werden.
- Der monatliche Nettomietzins beträgt für ein Jahr EUR 1.300,00 (inkl. 10% USt.)

## Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Hausbrunnen**, Telefon, Internet und SAT sind möglich.

## Verkehrsanbindung

Die **Schnellbahnstation (S2)** befindet sich im Ort (ca. **15 Gehminuten** entfernt).

Mit der **S2 (Schnellbahn)** gelangen Sie z.B.: nach **Wien, Wolkersdorf, Mistelbach** oder Laa an der Thaya. Die Schnellbahn benötigt bis Wien ca. 7 Minuten.

Die **Bus-Station** liegt in etwa ca. **100 m** entfernt.

Mit dem **Auto** benötigt man ca. **5 Minuten** bis zur **Wiener Stadtgrenze** (ca. 3,0 km). Auf der neuen **Autobahnanschlussstelle S1** ist man in ca. **2 Minuten**.

## Lage

**Seyring bei Wien** liegt in **Niederösterreich** an der **nördlichen Wiener Stadtgrenze** und linksseits der Donau. **Seyring** gehört zur **Großgemeinde Gerasdorf**. Die **Fläche** der **Großgemeinde** umfasst **ca. 35,2 Quadratkilometer**. **Ca. 1,17 Prozent** der **Fläche** sind **bewaldet**.

## Infrastruktur

In Seyring selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, Nahversorger MoSo Markt, Freizeitklub, Hortverein, Jagdgesellschaft, Kultur- Sport und Verschönerungsverein, Reitstall, SC Seyring, Stemmclub, Tennisclub, Freiwillige Feuerwehr, Weinfreunde, usw. Zum Einkaufen fährt man nach Gerasdorf (Hofer, Ströck, Zielpunkt, Apotheke, Billa, etc.) oder nach Wolkersdorf, bzw. ins fünftgrößte Einkaufszentrum – G3 an der Brünnerstraße.

## Geschichtliches

Im österreichischen Kernland Niederösterreich, am Rande des Marchfeldes liegend, Seyring. 1805 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf konstituiert. Nach dem Anschluss an das Dritte Reich 1938 wurde der Ort Wien eingemeindet. 1954 wurde die Gemeinde – mit dem Gebietsänderungsgesetz und der Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das

Bundesland Niederösterreich – wieder selbständig. Erst 1972 wurde die Gemeinde Seyring in die Gemeinde Gerasdorf eingegliedert. Im Mai 1992 wurde Gerasdorf zur Marktgemeinde erhoben. Am 17. Dezember 1998 hat der NÖ Landtag die Stadterhebung von Gerasdorf beschlossen.

Die ältesten Orte der Gemeinde sind Gerasdorf und Seyring. Gerasdorf wird urkundlich erstmals um 1200 im Klosterneuburger Trätionsbuch genannt, "Viricus des Gerhartesdorf" ist Zeuge einer Schenkung an das Kloster. Die ältesten urkundlichen Nennungen von Seyring stammen ebenfalls aus dem 11. Jahrhundert, es finden sich erste Nennungen als "Seuringe". Angeblich soll ein Ring aus Seen die Ortschaft früher umgeben haben, worauf der Ortsname zurückzuführen sein könnte.

In der jetzigen Katastralgemeinde Seyring befand sich im zweiten Weltkrieg der Flugplatz Seyring mit dem Decknamen "Wetterfrosch" sowie eine Luftkampfschule (Wien-Seyring). Beim Balkanfeldzug 1941 war dort die 4.(F) Aufklärungsgruppe 121 (Luftflotte) stationiert. Ab 1944 war dieser Militärflugplatz Ziel alliierter Luftangriffe. Bombentrichter in den umgebenden Wäldern und Überreste dieses Flughafens - wie betonierte Landebahn, Erdwälle um frühere Geschützstellungen und Fundamentreste der Hangars - sind in und um Seyring heute noch sichtbar.

## Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit dem Eigentümer

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

[Paul & Partner Immobilien. Investments.: Wo Zuhause nicht nur ein Ort ist.](#)

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des

täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**



Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap